

# LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE EN POITOU

AUX IX<sup>e</sup> ET X<sup>e</sup> SIÈCLES

PAR

JACQUES MIRONNEAU

---

## INTRODUCTION

La période du ix<sup>e</sup> et du x<sup>e</sup> siècle marque le passage d'un état de civilisation où prévaut encore une propriété libre à un système que caractérisent les démembrements de propriété et où les liens de dépendance commencent à dominer les rapports entre les hommes et les terres. L'histoire foncière du Poitou est rendue accessible par une documentation utilisable dès le ix<sup>e</sup> siècle et qui devient assez riche pour le x<sup>e</sup>.

---

## SOURCES — BIBLIOGRAPHIE

---

## PREMIÈRE PARTIE

### LA RÉPARTITION DU SOL

---

## CHAPITRE PREMIER

TERRE ROYALE, TERRE D'ÉGLISE, TERRE PRIVÉE  
ET TERRE COMMUNE.

Le problème de la répartition de la terre. Étude de la condition des contractants : détermination de types de possesseurs. Étude des mentions de tenants : détermination des

proportions, suivant lesquelles se présentent certaines catégories de possesseurs. Disparition de la terre royale aux ix<sup>e</sup> et x<sup>e</sup> siècles. La terre commune représente à peine 1 0/0 de l'ensemble. En moyenne générale, un tiers de la terre environ appartient nominalelement à l'Église. Mais cette proportion peut varier suivant les lieux. La propriété ecclésiastique est très dispersée. Elle est souvent plus nominale que réelle. Les deux tiers du sol environ relèvent de la propriété privée.

## CHAPITRE II

### TERRE SEIGNEURIALE ET TERRE PAYSANNE.

Les critères de la propriété seigneuriale et de la propriété paysanne. Il est difficile la plupart du temps de déceler la condition sociale d'un personnage. Identifications possibles. Description de quelques patrimoines connus par des traditions générales.

---

## DEUXIÈME PARTIE

### TERRE LIBRE ET TERRE DÉPENDANTE

---

## CHAPITRE PREMIER

### PRÉDOMINANCE DE LA PROPRIÉTÉ LIBRE. CONSTITUTION DES LIENS DE DÉPENDANCE.

L'état allodial est le plus répandu aux ix<sup>e</sup> et x<sup>e</sup> siècles. Les liens de dépendance se développent au cours du x<sup>e</sup> siècle.

## CHAPITRE II

### DÉMEMBREMENTS DE PROPRIÉTÉ CONSÉCUTIFS A L'INTÉGRATION DE LA TERRE LIBRE DANS LE DOMAINE DE LA GRANDE SEIGNEURIE.

Donations sous simple réserve d'usufruit. Donations cons-

titutives de précaires. Caractères communs au point de vue foncier. Le donataire-concesseur est toujours une grande abbaye, exceptionnellement un laïc. Le donateur-concessionnaire est la plupart du temps un ménage, mais souvent aussi un clerc ou un prêtre. La situation sociale de ces personnages est difficile à déceler : toutefois, dans la moitié des cas, on croit pouvoir découvrir en eux de petits seigneurs ou tout au moins des paysans aisés. L'objet de la donation est souvent, en effet, assez important : s'il peut ne comporter que quelques parcelles, il atteint fréquemment une ou plusieurs exploitations. La concession est accordée ordinairement pour la durée d'une vie, mais quelquefois, et au maximum, de deux vies, celle du bienfaiteur et celle de ses enfants. Dans la moitié des cas, les textes ne nous ont pas conservé trace de l'obligation d'acquitter un cens, même lorsque le preneur reçoit une augmentation de précaire. Le taux de la redevance est minime : il revêt essentiellement un caractère réconfortant. La précaire n'entraîne aucune prestation de services. Ces contrats procèdent tous de l'aliénation d'une terre par un propriétaire. Ils ne comportent pratiquement aucune charge pour le preneur. Ce sont des concessions à court terme. Elles révèlent l'existence d'un mouvement tendant à l'intégration de la propriété allodiale dans la grande seigneurie. Ce sont des actes de soumission.

### CHAPITRE III

#### DÉMEMBREMENTS DE PROPRIÉTÉ CONSÉCUTIFS A UNE CONCESSION SEIGNEURIALE FAITE A TITRE ONÉREUX.

*Le bail à complant.* — Concession prise tout entière sur les biens du bailleur à fin d'exploitation. Le plus ancien acte de complant daté d'une manière certaine que nous possédions pour le Poitou est une charte de l'abbaye de Nouaillé (905 et non 898). L'institution est déjà ancienne à cette époque dans la région. Le bailleur est tantôt un monastère,

tantôt aussi un particulier, dont la condition sociale ne peut être élucidée. Le preneur est toujours un particulier. Le concessionnaire doit être le plus souvent un vigneron cultivateur. Mais rien n'interdit de voir en lui un seigneur qui fasse cultiver la vigne par ses tenanciers. L'objet de la concession est de toute petite importance. La concession est accordée à charge de plantation : les rares fois où nous sommes renseignés sur sa nature, elle concerne la vigne. Cessation du contrat de complant (partage du fonds au bout de cinq ou six ans) et transformation de la part du preneur en concession à cens, dans un certain nombre de cas tout au moins. Nous ne connaissons pas la durée de cette concession à cens.

*La main ferme.* — C'est une forme de la *precaria data*, concession à cens d'un bien pris tout entier sur le patrimoine du bailleur. De tous les actes constituant un démembrement de propriété, les baux à mainferme sont sensiblement les plus fréquents. Nous n'en trouvons aucun pour le ix<sup>e</sup> siècle : ils se multiplient au x<sup>e</sup> et au xi<sup>e</sup> siècle. Le concessionnaire est régulièrement une église, exceptionnellement le comte, toujours un grand seigneur. La concession est accordée dans la presque totalité des cas à des fidèles, laïques ou ecclésiastiques, sinon à des personnages désignés seulement comme membres du clergé. Certains sont des seigneurs d'importance. Modicité des biens cédés en main ferme comparée à celle des biens donnés en précaire, manifestation du courant d'accroissement de la grande seigneurie. Le contrat à cens à terme a complètement disparu. Au x<sup>e</sup> siècle, concession viagère à une, deux, surtout trois et même quatre vies. À la mort du titulaire, le bien revient rarement à un parent, mais régulièrement à un « successeur » chargé d'assumer les fonctions qu'il détenait en sa qualité de fidèle ou tout au moins de le remplacer dans les rangs de la clientèle de la grande seigneurie. Il semble que ce soit le rapport personnel qui entraîne la concession bénéficiale. La main ferme appa-

raît ainsi comme un acte de prestige. Tendance à l'hérédité et à l'allodialité, mais jamais de concession à titre perpétuel. Pas de redevance en services ni à part de fruit. Redevances fixes : presque toujours en argent, presque jamais en nature. Échéances. Modicité du cens. Son rapport ordinaire avec la nature et l'importance du bien concédé. Le montant du cens de la main ferme équivaut à celui du complant et atteint huit fois celui de la précaire. Le rapport du cens à la valeur vénale du droit de jouissance sur le fonds est sensiblement le même que, de nos jours, celui de la valeur locative d'une terre dans les baux à ferme, par rapport à sa valeur vénale. Acte de prestige, la mainferme est aussi un acte économique. Clause garantissant la non-éviction du preneur en cas de non-paiement du cens.

## CHAPITRE IV

### DÉMEMBREMENTS DE PROPRIÉTÉ CONSÉCUTIFS A UNE CONCESSION SEIGNEURIALE FAITE A TITRE GRACIEUX.

*La dotation.* — Bénéfice rémunérateur. Affectations ecclésiastiques. Affectations laïques.

*Le fief.* — Désigné sous les termes de *beneficium*, *dominatio*, *dominatus*. Le mot *fevum* apparaît tardivement (fin du x<sup>e</sup> siècle ou début du xi<sup>e</sup>). Le corcesseur est toujours un grand seigneur, le concessionnaire soit un grand personnage, soit un moyen ou un petit seigneur. Le lien personnel. L'objet de la concession, parfois considérable, peut être très modeste. Sa durée est viagère, quand elle nous est précisée : car les fiefs ne nous sont presque jamais connus par des contrats. Obligations. Le fief, produit du courant qui entraînait les hommes dans les liens de la dépendance, est devenu l'instrument qui a permis à la grande seigneurie d'étendre d'une façon définitive son emprise sur les seigneuries de moindre importance.

---

### CONCLUSION

Le sol est avant tout entre les mains des particuliers, mais le plus grand propriétaire est l'Église. Prédominance de la propriété libre. Accroissement de la grande seigneurie. Développement croissant des liens de dépendance.

---

### APPENDICES

Tableau et cartes de la répartition du sol.

Tableau comparatif des redevances afférentes aux diverses formes de concession à cens.

Métrologie.

---